BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kabupaten Tulang Bawang adalah salah satu Kabupaten di Provinsi Lampung, dengan ibu kotanya adalah Kota Menggala. Kabupaten Tulang Bawang memiliki 15 kecamatan dan 151 desa/kelurahan. Kecamatan Menggala sekarang pusat Pemerintahan Kabupaten Tulang Bawang beserta pusat kantor pemerintahan dari seluruh dinas yang ada. Sejarah mencatat bahwa sebelum menjadi kota kecamatan, wilayah Menggala merupakan pusat kota yang ramai dari kegiatan perekonomian Tulang Bawang. Sejak zaman penjajahan Belanda, Kota Menggala dijadikan tempat transit perekonomian dari aktivitas perdagangan dan hasil perkebunan, yang didukung oleh sarana transportasi sungai yang ramai menjadikan Kota Menggala semakin ramai. Dengan demikian sebagian wilayahnya merupakan pusat pemerintahan dan sebagian wilayahnya jauh dari pusat pemerintahan sehingga tidak dapat dipungkiri jika nilai tanah dikawasan tersebut bervariasi. Serta pesatnya pembangunan yang terjadi pada Kecamatan Menggala sehingga nilai tanah pada area pembangunan mengalami peningkatan yang signifikan[1].

Seiring dengan berkembangnya zaman dimana penduduk daerah tersebut semakin bertambah, kebutuhan tanah sebagai tempat bermukim semakin meningkat meningkat dan selanjutnya akan menaikkan nilai tanah pemukiman karena tanah mempunyai sifat tetap dalam lokasi maupun jumlahnya. Pesatnya pertumbuhan daerah tersebut banyak dipengaruhi oleh kompleksnnya fungsi yang dijalankan suatu daerah selain sebagai tempat bermukim juga sebagai pusat pemerintah, pusat pendidikan, kegiatan industri, pelayanan umum, dan perdagangan. Pertimbangan pasar dalam memilih properti tanah sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha adalah lokasi yang strategis, kelengkapan fasilitas infrastruktur dan transportasi yang mudah dari pusat aktifitas pusat kota pada daerah tersebut.[2].

Dalam melihat perwujudannya nilai tanah terbagi menjadi dua yaitu nilai tanah yang berwujud dalam harga pasar *(market value)* dan harga tanah taksiran *(assessed value)* yang biasanya digunakan untuk tujuan tertentu misalnya untuk penentuan pajak atas tanah. Pajak tanah (bumi) merupakan salah satu kebijakan pertanahan yang mempunyai potensi dan peranan yang besar dalam memberukan masukan untun penerimaan anggaran daerah (PAD) dan Negara, guna dijadikan sumber penerimaan dalam membiayai pembangunan[3].

Menurut UU nomor 12 tahun 1985 menjelaskan bahwa pajak bumi adalah pengenaan pajak atas permukaan bumi. Sedangkan pajak bangunan adalah pengenaan pajak atas kontruksi yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada lahan, kontruksi tersebut dapat berupa tempat tinggal, tempat usaha atau tempat yang dapat diusahakan. Dasar pengenaan pajak atas tanah adalah nilai jual onjek pajak (NJOP) tanah yang ditetapkan setiap 3 tahun oleh mentri keruangan kecuali untuk daerah-daerah tertentu ditetapkan setahun sekali. Proses penentuan NJOP tanah yang dilakukan melalui penilaian terhadap objek pajak (tanah) sangatlah penting karena hasil penilaian tersebut selanjutnya akan digunakan sebagai dasar pengenaan pajak atas tanah pada wilayah tersebut [4].

Salah satu teknologi yang dapat digunakan untuk penilaian dan penyajian pada penelitian ini adalah Sistem Informasi Geografis. Sistem Informasi Geografis (SIG) sangat berkembang pesat di Indonesia dan banyak dimanfaatkan untuk kegiatan yang berkaitan dengan data spasial atau data keruangan. Kemampuan analisis SIG inilah yang coba dimanfaatkan secara praktis untuk penilaian tanah. koordinat geografi. SIG memiliki kemampuan untuk melakukan pengolahan data dan melakukan operasi-operasi tertentu dengan menampilkan dan menganalisa data [5].

Berdasarkan melihat kondisi tersebut maka perlu adanya penelitian yang melihat peningkatan nilai tanah pada Kecamatan Menggala dimana daearah tersebut merupakan pusat pemerintahan dari Kabupaten Tulang Bawang. Sehingga pada penelitian ini penulis mengambil rumusan masalah yang

pertama bagaimana peran AHP dalam mengidentifikasi perubahan nilai tanah pada Kecamatan Menggala serta bagaimana kecenderungan perubahan nilai tanah di Kecamatan Menggala. Maka peneliti mengambil judul penelitian "Analisi penentuan nilai tanah menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process (AHP)* di Kecamatana Menggala Kabupaten Tulang Bawang*"*.

1.2 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini adalah

1. Mengidentifikasi perubahan nilai tanah dengan metode AHP di Kecamatan Menggala.
2. Menganalisis kecenderungan distribusi nilai tanah di Kecamatan Menggala.

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Dalam tugas akhir ini penulis akan menentukan batasan-batasan masalah yang akan dibahas, guna mendapatkan pemahaman yang lebih. Batasan-batasan tersebut sebagai berikut :

1. Penelitian dilakukan di Kecamatan Menggala, Kabupaten Tulang Bawang.
2. Pembuatan peta perubahan nilai tanah menggunakan perangkat lunak berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG).
3. Metode penilaian menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process (AHP)*, dimana faktor penentu nilai tanah hanya dibatasi pada faktor lokasi tanah, kondisi lingkungan lahan, status kepemilikan lahan

1.4 Metodologi

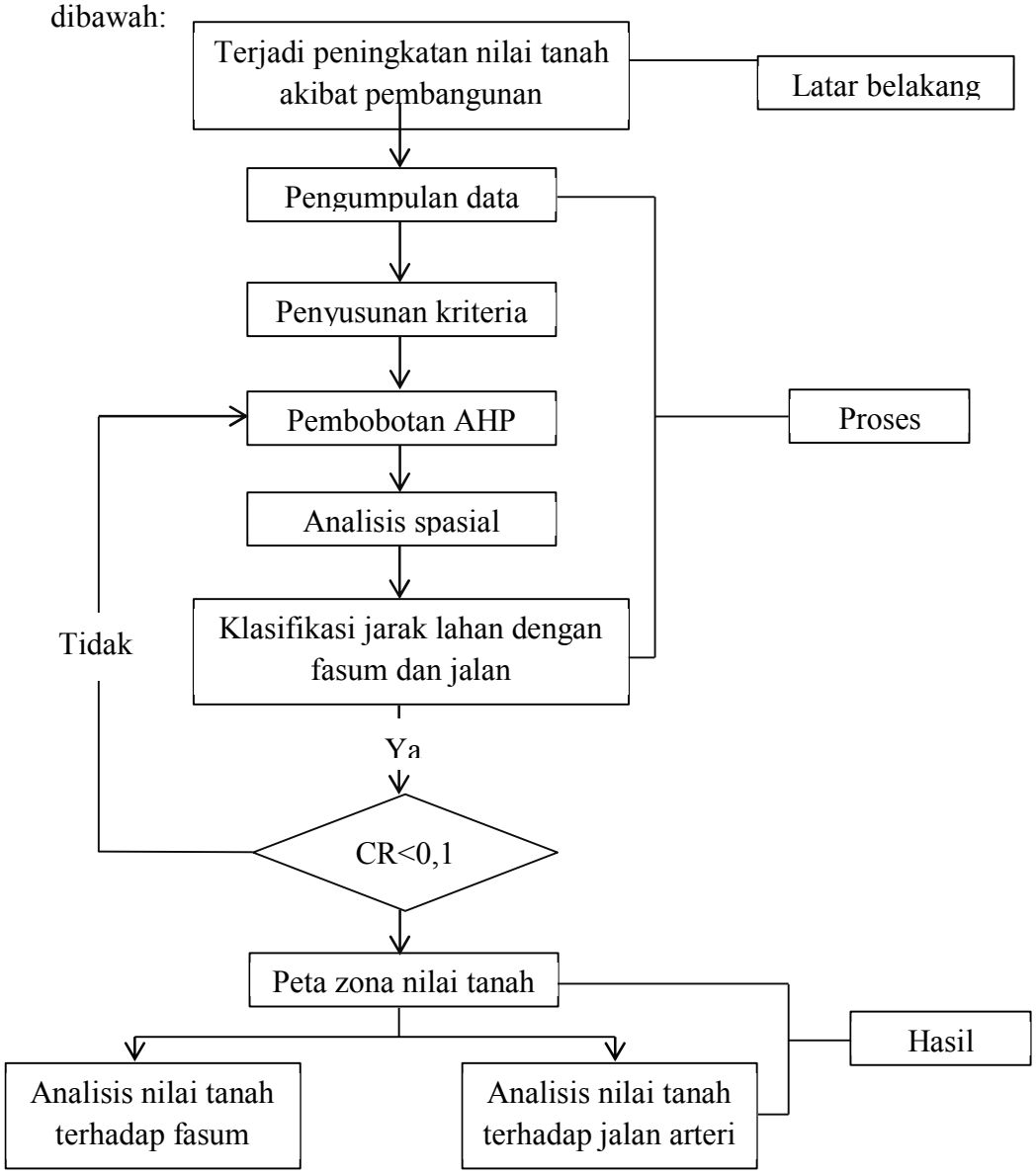
Pengolahan data parameter dilaksanakan dengan menggunakan *software* GIS mengacu pada basis keilmuan Sistem Infprmasi Geografis (SIG). Pada setiap data parameter diklasifikasikan berdasarkan sub-kriteria sehingga didapatkan nilai kelas sesuai dengan rentang nilai tanah.

Pembobotan menggunakan metode AHP bertujuan untuk menentukan besarnya bobot pada masing-masing parameter yang ada pada tugas akhir untuk penetuan nilai tanah pada Kecamatan Menggala.

Pada proses pengolahan data parameter menggunakan *tools* analisis spasial sehingga didapat peta-peta jarak lahan dari fasilitas umum maupun jalan alteri. Pada data ini lalu diklasifikasikan berdasarkan rentang jarak dari lahan terhadap fasilitas umum serta jarak lahan terhadap jalan alteri.

Peta zona nilai tanah pada Kecamatan Menggala dapat digunakan untuk membantu dalam mengambil keputusan dalam penarikan pajak maupun untuk patokan harga tanah pada Kecamatan Menggala.

Adapun tahapan pada penelitian ini dapat dilihat seperti diagram alir dibawah:



Gambar 1.1 Kerangka pikir

1.5 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dari penelitian Tugas Akhir ini akan dibagi menjadi lima bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini menjelaskan mengenai latar belakang yang berkaitan tentang topik dalam penelitin ini, tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian, metodologi, dan sistematika penulisan dalam penelitian tugas akhir ini.

BAB II TEORI DASAR

Pada bab ini menjelaskan mengenai teori-teori dasar dan tinjauan pustaka yang berkaitan dengan analisis penentuan nilai tanah. Teori dasar ini diperoleh dari berbagai studi referensi yang akan dijadikan sebagai bahan pembuatan tugas akhir ini.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini menjelaskan tentang tahap-tahap penelitian beserta perencanaan yang akan dilakukan pada penelitian kali ini. Berisi tentang teknik pengumpulan data, jenis dan sumber data, tahapan penelitian dan metode penelitian yang digunakan untuk mendapatkan spesifikasi serta memaparkan metode dan langkah-langkah yang digunakan untuk mengalisa studi kasus pada penelitian ini.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang penyajian dari hasil proses pengolahan data dan hasil analisis berddasarkan penelitian yang dilakukan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran yang diperoleh dari hasil analisa.